

TAGS: IAS / IFRS / SIC / IFRIC / INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS / INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD / WTS ADVISORY / RENDITEIMMOBILIEN / IMMOBILIEN / IMMOBILIENBEWERTUNG / IMMOBILIENINVESTITION / VERMIETETES GEBÄUDE / ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN / ANSCHAFFUNGSKOSTENMODELL / NEUBEWERTUNGSMODELL / IAS 40 / IASB

Zusammenfassung der Standards und Interpretationen zur internationalen Rechnungslegung (IAS, IFRS, SIC, IFRIC) – Stand Mai 2013

IAS 40 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Ziele und Anwendungsbereich des IAS 40

Die Vorschriften des IAS 40 umfassen die bilanzielle Abbildung und Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Ausgenommen von den Regelungen des IAS 40 sind biologische Vermögenswerte, sowie Abbau- und Schürfrechte und Bodenschätze.

Wichtige Definitionen des IAS 40

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien im Sinne des IAS 40.5 gelten Immobilien, mittels derer Eigentümer oder Leasingnehmer im Falle eines Finanzierungsleasingverhältnisses Erträge aus Mieteinnahmen oder aus Wertsteigerungen generieren wollen.

Vom Eigentümer selbst genutzte Immobilien, die zur Herstellung von Produkten und Gütern, Erbringung von Dienstleistungen oder für Verwaltungszwecke gehalten werden oder Immobilien, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Unternehmens verkauft werden, fallen nicht unter diese Definition.

Bilanzierung und Bewertung nach IAS 40

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden nach IAS 40.16 als Vermögenswert angesetzt, wenn es wahrscheinlich ist, dass der mit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie verbundene künftige wirtschaftliche Nutzen zufließen wird und die Anschaffungs- und Herstellungskosten der entsprechenden Immobilie verlässlich bewertet werden können.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind nach IAS 40.20 bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten. Dabei sind auch etwaige Transaktionskosten mit einzubeziehen. Geleaste Immobilien sind gemäß IAS 40.25 mit dem niedrigeren Wert aus beizulegendem Zeitwert der Immobilie oder dem Barwert der entsprechenden Mindestleasingzahlungen zu bewerten.

Für die Folgebewertung der Renditeimmobilien kann das Unternehmen nach IAS 40.30 entweder das Anschaffungskostenmodell oder das Modell des beizulegenden Zeitwertes

anwenden. Für Renditeimmobilien aus Operate-Leasingverhältnissen ist jedoch gemäß IAS 40.34 zwingend das Modell des beizulegenden Zeitwertes anzuwenden.

Bei Anwendung des Anschaffungskostenmodells sind die entsprechenden Immobilien auf Grundlage der Bewertungsregelungen des IAS 16 zu bewerten. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind zudem nach den Regelungen des IFRS 5 zu bilanzieren und bewerten, wenn sie als zur Veräußerung gehalten oder als aufgegebene Geschäftsbereiche im Sinne des IFRS 5 klassifiziert werden.

Der Gewinn oder Verlust aus den Änderungen des beizulegenden Zeitwertes ist nach IAS 40.35 erfolgswirksam zu erfassen. Besteht jedoch für ein Unternehmen vorübergehend oder fortlaufend das Problem, den beizulegenden Zeitwert seiner Renditeimmobilien verlässlich zu ermitteln, so ist nach IAS 40.53 für die betreffenden Vermögenswerte das Anschaffungskostenmodell gemäß IAS 16 anzuwenden.

Eine Übertragung von Renditeimmobilien in den Bestand der vom Eigentümer selbstgenutzten Immobilien oder in die Vorräte nach den Regelungen des IAS 40.57 (Beginn oder Ende der Selbstnutzung, Beginn Operate-Leasingverhältnis mit einer anderen Partei) ist möglich. Bewertungsgrundlage zum Zeitpunkt der Übertragung ist der jeweilige beizulegende Zeitwert der Immobilie (IAS 40.60 / IAS 40.61).

Angaben nach IAS 40

In seinem Abschluss hat ein Unternehmen unter anderem anzugeben, ob es das Modell des beizulegenden Zeitwertes oder das Anschaffungskostenmodell anwendet. Darüber hinaus sind Informationen zu machen über Schwierigkeiten bei der Unterscheidung von Renditeimmobilien und vom Eigentümer genutzten Immobilien, erfolgswirksam erfasste Beträge aus und für die Renditeimmobilien eines Unternehmens oder Informationen über vertragliche Verkaufsverpflichtungen von Renditeimmobilien.

Bei Anwendung des Modells des beizulegenden Zeitwertes ist eine Überleitungsrechnung zur unterjährigen Entwicklung des Bestandes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu erstellen. Darüber hinaus sind ergänzende Angaben zu den Renditeimmobilien zu tätigen (z.B. Beschreibung der Immobilien, Informationen zu Schätzungsbandbreiten, Angaben zu Abgängen).

Wendet das Unternehmen das Anschaffungskostenmodell an, so hat es neben einer Überleitungsrechnung zur unterjährigen Entwicklung der Renditeimmobilien auch Angaben zu den beizulegenden Zeitwerten seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien darzustellen.

Bei Fragen zu IAS 40 oder zu anderen IAS, IFRS, SIC oder IFRIC kontaktieren Sie bitte die IFRS-Experten der WTS Advisory AG unter 0711/6200749-0 oder info-advisory@wts.de.